

---

# **K/S Svendborg Storcenter 6-8 Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 20 17 65 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 23/4 2014

Aage Godt Carlsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Svendborg Storcenter 6-8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. april 2014

### Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen  
formand

Flemming Stilund Vinzent

Komplementarselskabet SI  
Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Svendborg Storcenter 6-8

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. april 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Torben Nørskov Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Kommanditselskabet

K/S Svendborg Storcenter 6-8  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg C

CVR-nr.: 20 17 65 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen, formand  
Flemming Stilund Vinzent  
Komplementarselskabet SI Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Selskabets aktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 20b, ejerlejlighed 6, 7 og 8, Sørup, Svendborg jorder, beliggende Vestergade 167A, 167B og 167C.

Ejendommen har gennem hele året været udlejet til Legekæden, Tæppeland samt Kvik Køkkener frem til 30. september 2013 og efterfølgende PetWorld fra 1. november 2013.

### Regnskab for 2013

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 1.437.113, heraf værdireguleringer på DKK -1.772.492, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 6.776.181.

Der er tegnet 42 anparter, som ejes af 7 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af DKK 17,0 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,5% (2012: 6,75%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er uændret gennem 2013. Selskabets realkreditfinansiering er fordelt med 2/3 på RTL-vilkår og 1/3 med fast forrentet obligationslån.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske og finansielle stilling fremgår af årsrapporten.

### Forventningerne til 2014

Bestyrelsen forventer ordinære driftsindtægter og -udgifter i niveau som 2013. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på DKK 0,6 mio. Bestyrelsen forventer, at der ikke foretages kapitaludlodning i året 2014.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>1.174.609</b>	<b>1.338.656</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-287.662	-47.704
Andre eksterne omkostninger		-124.768	-105.597
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>762.179</b>	<b>1.185.355</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-1.772.492	801.775
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.010.313</b>	<b>1.987.130</b>
Finansielle omkostninger		-426.800	-729.661
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.437.113</b>	<b>1.257.469</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	-2.100.000	700.000
Overført resultat	662.887	557.469
	<b>-1.437.113</b>	<b>1.257.469</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		17.000.000	19.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>17.000.000</b>	<b>19.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.000.000</b>	<b>19.100.000</b>
Likvide beholdninger		262.323	0
Omsætningsaktiver		262.323	0
<b>Aktiver</b>		<b>17.262.323</b>	<b>19.100.000</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kapitalindskud/-udlodning		-7.386.000	-7.386.000
Andre reserver		8.311.710	10.411.710
Overført resultat		5.850.471	5.187.584
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>6.776.181</b>	<b>8.213.294</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.520.099	10.087.332
Anden gæld		622.148	363.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>10.142.247</b>	<b>10.451.295</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	239.724	232.963
Kreditinstitutter		0	16.575
Anden gæld		104.171	185.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>343.895</b>	<b>435.411</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.486.142</b>	<b>10.886.706</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.262.323</b>	<b>19.100.000</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.100.000	700.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	327.508	101.775
	<u>-1.772.492</u>	<u>801.775</u>

## 2 Aktiver der måles til markedsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2013	<u>8.688.290</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>8.688.290</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	10.411.710
Årets værdireguleringer	<u>-2.100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>8.311.710</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u><b>17.000.000</b></u>

### Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>7,00</u>	<u>7,50</u>	<u>8,00</u>
Markedsværdi	<u>18.360.650</u>	<u>17.000.000</u>	<u>16.084.218</u>
Ændring i markedsværdi	<u>1.360.650</u>	<u>0</u>	<u>-915.782</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2013	-7.386.000	10.411.710	5.187.584	8.213.294
Årets resultat	0	-2.100.000	662.887	-1.437.113
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>-7.386.000</b>	<b>8.311.710</b>	<b>5.850.471</b>	<b>6.776.181</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 4.200.000, opdelt på 42 andele a DKK 100.000, heraf er DKK 714.000 indbetalt.

Andre reserver, DKK 8.311.710 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2012	-6.786.000	9.711.710	4.630.115	7.555.825
Årets kapitaludlodning	-600.000	0	0	-600.000
Årets resultat	0	700.000	557.469	1.257.469
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>-7.386.000</b>	<b>10.411.710</b>	<b>5.187.584</b>	<b>8.213.294</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.303.707	9.105.757
Mellem 1 og 5 år	1.216.392	981.575
Langfristet del	9.520.099	10.087.332
Inden for 1 år	239.724	232.963
	<b>9.759.823</b>	<b>10.320.295</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	622.148	363.963
Langfristet del	622.148	363.963
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	104.171	185.873
	<b>726.319</b>	<b>549.836</b>

Gæld til realkreditinstitutter måles til markedsværdien og er pr. 31. december 2013, reguleret med DKK -38.491.

Øvrig kortfristet gæld, DKK 104.171 består af hensættelse til revisor, DKK 21.100 og skyldig merværdiafgift, DKK 83.071.

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter:

	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.000.000	19.100.000

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til markedsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger, opskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkast- baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri- geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening ka- pitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til markedsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til markedsværdi.

Ændring af markedsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Specifikationer til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Fællesomkostninger	240.444	158.559
Lejernes andel af fællesomkostninger	-151.683	-142.156
Ejendomsskatter	31.325	31.301
Vedligeholdelse	89.676	0
Ejendomsmægler	77.900	0
	<u>287.662</u>	<u>47.704</u>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administration, Strategi & Investering A/S	80.731	68.797
Revision	21.100	19.200
Bogføring	7.800	7.600
Honorar	10.000	10.000
Diverse	5.137	0
	<u>124.768</u>	<u>105.597</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Bank	10.112	10.112
Gebyrer m.v.	3.242	2.688
BRF Kredit	142.965	172.692
DLR Kredit	270.481	276.991
Kurstab, låneomlægning	0	236.680
Låneomlægningsomkostninger	0	30.498
	<u>426.800</u>	<u>729.661</u>
<b>4 Kreditinstitutter</b>		
Jyske Bank	<u>0</u>	<u>16.575</u>
	<u>0</u>	<u>16.575</u>